



**Immobilienbewertung**

Wertermittlungsstichtag: ${Datum(Heute)}

Wertermittlungsobjekt: ${Strasse} ${Hausnummer}

${Stadt}

Marktwert: **${Marktwert}**

**1. Auftrag**

**1.1. Auftraggeber**

Auftraggeber für diese ausgestellte Bewertung ist:

${E-MailAG}

**1.2. Auftragnehmer**

Auftragnehmer ist die Releex UG haftungsbeschränkt.

**1.3. Wertermittlungsobjekt**

Das Wertermittlungsobjekt ist eine ${ArtDerImmo} in der ${Strasse} ${Hausnummer} in ${Stadt}.

**1.4. Wertermittlungsstichtag**

Der Stichtag der Bewertung ist auftragsgemäß der ${Datum(Heute)}. Dieser gilt für sämtliche Wertverhältnisse.

**2. Grundstück**

**2.1. Erschließungssituation**

Im Rahmen dieser Begutachtung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt vollkommen erschlossen ist.

**2.2. Erschließungskosten**

Schlussfolgernd aus der Prämisse der Erschließungssituation (Punkt 2.1) werden keine Erschließungskosten in der Bewertung berücksichtigt. Etwaig abzusehende Erschließungskosten müssen vom Auftraggeber selbstständig in die Bewertung mit einbezogen werden.

**2.3. Entwicklungszustand**

Das Grundstück ist vollumfänglich entwickelt und es bestehen keine weiteren bebaubaren Grundstücke in diesem Zusammenhang, welche sich wertsteigernd auf die Immobilie auswirken können.

**3. Gebäude**

**3.1. Gebäudedaten**

Vom Auftraggeber wurden folgende Daten für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt:

Baujahr: ${Baujahr}

Gebäudeart: ${Gebäudeart}

Grundstücksfläche: ${FlächeGrundstück} m²

Mietfläche: ${Mietfläche} m²

Restnutzungsdauer: ${Restnutzungsdauer} Jahre

Miete Parkfläche vorhanden: ${MieteParken}

**4. Beurteilung Drittverwendungsfähigkeit**

Im Zuge der Bewertung wird aufgrund der eindeutigen Nutzung „Wohnen“ davon ausgegangen, dass die Immobilie uneingeschränkt Drittverwendungsfähig ist.

**5. Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert wird mit Hilfe des jeweilig gültigen Bodenrichtwerts aus der jeweiligen Geodatenbank des Grundstückes berechnet. Der Bodenrichtwert wurde vom Auftragnehmer selbständig aus der jeweils gültigen Geodatenbank des zutreffenden Bundeslandes bezogen. Im Zuge der Bewertung besteht die Prämisse, dass die Eigenschaften des Grundstücks dem zugrundeliegende Bodenrichtwert gleich sind.

**5.1. Bodenrichtwert**

Für das weitere Berechnungsverfahren wird mit einem Bodenrichtwert von ${Bodenrichtwert} €/m² weitergerechnet.

**5.2. Bodenwertansatz**

Das Grundstück misst insgesamt ${FlächeGrundstück} m². Der eben genannte Bodenrichtwert von ${Bodenrichtwert} €/m² wird daher für den Bodenwertansatz weiterverwendet. GFZ und GRZ / Miteigentumsanteile

**5.3. Wertermittlung**

Der berechnete Grundstückswert beträgt ${Grundstückswert} €.

**6. Ertragswertermittlung**

**6.1. Jahresrohertrag**

Der berechnete Jahresrohertrag der Immobilie liegt bei ${Jahresrohertrag} €.

**6.2. Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den vier Bestandteilen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie einem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten wurden im Zuge der Datenaufnahme selbstständig durch den Auftraggeber gewählt und setzen sich wie folgt zusammen.

**6.2.1. Verwaltungskosten (§19 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Es wurden von Verwaltungskosten in Höhe von ${Verwaltungskoten} ${gewählteAngabeVerw} ausgegangen. Diese Kosten umfassen sämtliche Ausgaben, welche zum administrativen Werterhalt der Immobilie beitragen. Hierzu zählen erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen zur Verwaltung der Immobilie. Ebenso wurden hier Geschäftsführungskosten des Eigentümers aufgeführt.

**6.2.2. Instandhaltungskosten (§19 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

Es wurden von Instandhaltungskoten in Höhe von ${IHKosten} ${gewählteAngabeIH} ausgegangen. Unter den Instandhaltungskosten sind sämtliche Kosten zu verstehen, welche notwendig sind um die Substanz des Gebäudes so zu erhalten, dass das bei dieser Bewertung angesetzte Ertragsniveau auf die Restnutzungsdauer nachhaltig erzielt werden kann.

**6.2.3. Mietausfallwagnis (§19 Absatz 2 Nr. 3 ImmoWertV)**

Es wurde von einem kalkulierten Mietausfallwagnis in Höhe von ${Mietausfallwagnis} ${gewählteAngabeAusfall} ausgegangen.

**6.2.4. Betriebskosten (§19 Absatz 2 Nr. 4 ImmoWertV)**

Es wurden von Betriebskosten in Höhe von ${Betriebskosten} ${gewählteAngabeBetr.} ausgegangen.

**6.3. Summe der Bewirtschaftungskosten**

Die Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten liegen bei ${SummeBewirtsch.} €.

**6.4. Jahresreinertrag**

Der Jahresreinertrag der Immobilie liegt bei ${Jahresreinertrag} €.

**6.5. Liegenschaftszinssatz**

Als Bewertungsgrundlage wurde von einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von ${Liegenschaftszins} % ausgegangen. Der Liegenschaft wird berechnet anhand vergangenheitsbezogener Daten und des ausgewählten Scorings des Auftraggebers. Die Berechnung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes basiert auf einer Releex eigenen Berechnungsmethode.

**7. Marktwert**

Der berechnete Marktwert der Immobilie nach Ertragswertverfahren und unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten liegt bei **${Marktwert}.**

**8. Disclaimer**

Diese Bewertung bedient sich dem in §17 Immobilienwertermittlungsverordnung beschriebenem Verfahren der Ertragswertermittlung von Immobilien. Es wird in diesem Beschrieb auf kein weiteres Bewertungsmodell eingegangen. So gibt es bei dieser Bewertung kein Bezug auf Vergleichsobjekte oder Grundstücke, sowie die Sachwerte werden nicht berücksichtigt. Insbesondere bei eigengenutzten Immobilien kann es dazu führen, dass die ermittelten Wertverhältnisse deutlich unter dem reellen Marktpreis liegen. Sollte Sie Fragen in diesem Zusammenhang haben, können Sie gerne uns eine E-Mail schreiben: <mailto:info@releex.de>.

**9. Schlussworte**

Vielen Dank für die Nutzung unser Service. Gerne halten wir Dich auf dem Laufenden bezüglich zukünftigen Projekten und der stetigen Verbesserung unseres Bewertungs- und Verwaltungsverfahrens. Haben auch Sie Interesse und wollen Up-2-Date bleiben. Dann schreibe dich in unseren Newsletter ein und verpasse keine Neuigkeiten.

www.releex.de

Dein Releex Team